

CREER OU DEVELOPPER UN MEUBLE DE TOURISME DANS LES VOSGES

Dans les Vosges, le meublé de tourisme est le mode d'hébergement le plus prisé par les touristes, qui peut être loué pour un week-end, pour des vacances, pour un déplacement professionnel ou pour rendre visite à sa famille ou ses amis.

Vous disposez d'un bien immobilier et vous voulez vous lancer dans l'aventure de la création de meublé ? Alors, voici quelques conseils pour réussir votre projet.



DEFINITION D'UN MEUBLE DE TOURISME

Un meublé de tourisme est une villa, ou un appartement ou un studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile.

(Code du tourisme – Art D324 -1)

Le meublé de tourisme est donc une location de vacances, qui peut être aussi bien un chalet, une maison de maître, une maison individuelle ou mitoyenne, un appartement dans la maison du propriétaire ou non, un studio...

LES QUESTIONS A SE POSER AVANT DE CREER UN MEUBLE

- Aimez-vous recevoir des clients ?
- Pensez-vous avoir le sens de l'accueil ?
- Quelles sont mes motivations ?
- Connaissez-vous les attentes des clientèles que vous souhaitez accueillir ?
- Connaissez-vous les atouts touristiques de votre territoire ?

POUR VOUS AIDER : Conseil départemental des Vosges (CD88) – Isabelle BONNARD
8, rue de la Préfecture – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.29.88.09 – mail : ibonnard@vosges.fr

LA CREATION

A – LA REGLEMENTATION

1. Quelques règles d'urbanisme

Avant toute construction ou projet d'aménagement, il faudra se renseigner auprès de la mairie où le meublé sera implanté du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou du Règlement National d'Urbanisme (RNU) en cas de carte communale.

En fonction des travaux à réaliser, il faudra faire une demande de permis de construire ou une déclaration préalable.

Permis de construire :

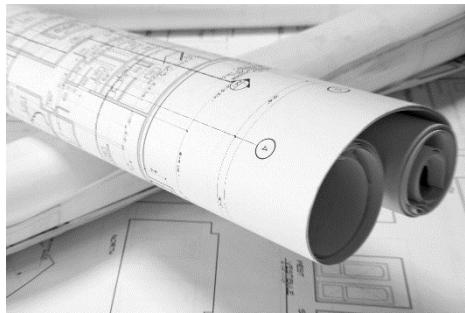
- Pour les constructions de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol
- Pour les extensions de plus de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol dans les zones urbaines d'un PLU
- Pour les ajouts de 20 à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque les extensions portent la surface totale de la construction au-delà de 170 m²
- Pour les travaux portant sur un immeuble inscrit au titre des Monuments Historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé
- Pour les constructions de piscine dont la superficie du bassin est supérieure à 100 m² et/ou si la couverture, fixe ou mobile, est supérieure à 1,80 m

Déclaration préalable :

- Pour les constructions créant une surface de plancher supérieure à 5 m² mais inférieure ou égale à 20 m²
- Pour les extensions de surface de plancher ou d'emprise au sol entre 5 m² et 40 m² dans les zones urbaines d'un PLU
- Pour les travaux modifiant l'aspect initial des façades
- Pour les travaux de ravalement de façade dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique
- Pour les constructions de piscine dont la superficie du bassin est inférieure à 100 m² et/ou si la couverture, fixe ou mobile, est inférieure à 1,80 m

Pas de formalités particulières :

- Pour les constructions de moins de 5 m² en dehors des secteurs protégés
- Pour les travaux d'entretien ou de réparation qui ne modifient pas l'aspect extérieur



POUR VOUS AIDER : les mairies, les communautés de communes

2. Les normes de sécurité incendie et accessibilité

Incendie

Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (y compris les meublés de tourisme) doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

Pour les logements équipés d'un chauffage d'appoint, d'un insert, d'un poêle ou encore d'une chaudière, il est aussi conseillé de s'équiper d'un détecteur de monoxyde de carbone.



Les meublés de tourisme, d'une capacité supérieure à 15 personnes accueillies ou 7 mineurs en dehors de leurs familles, sont considérés comme des Etablissements Recevant du Public (ERP) de 5^{ème} catégorie. Ils sont soumis alors à des réglementations spécifiques en matière de sécurité incendie et d'accessibilité (obligation d'un système d'alarme, enclouement des escaliers...)

POUR VOUS AIDER : Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) – Groupement Prévention-Prévision-Opération – 2 voie Husson – 88190 GOLBEY – Tel : 03.29.69.54.30 – mail : sdis.vosges@sdis88.fr

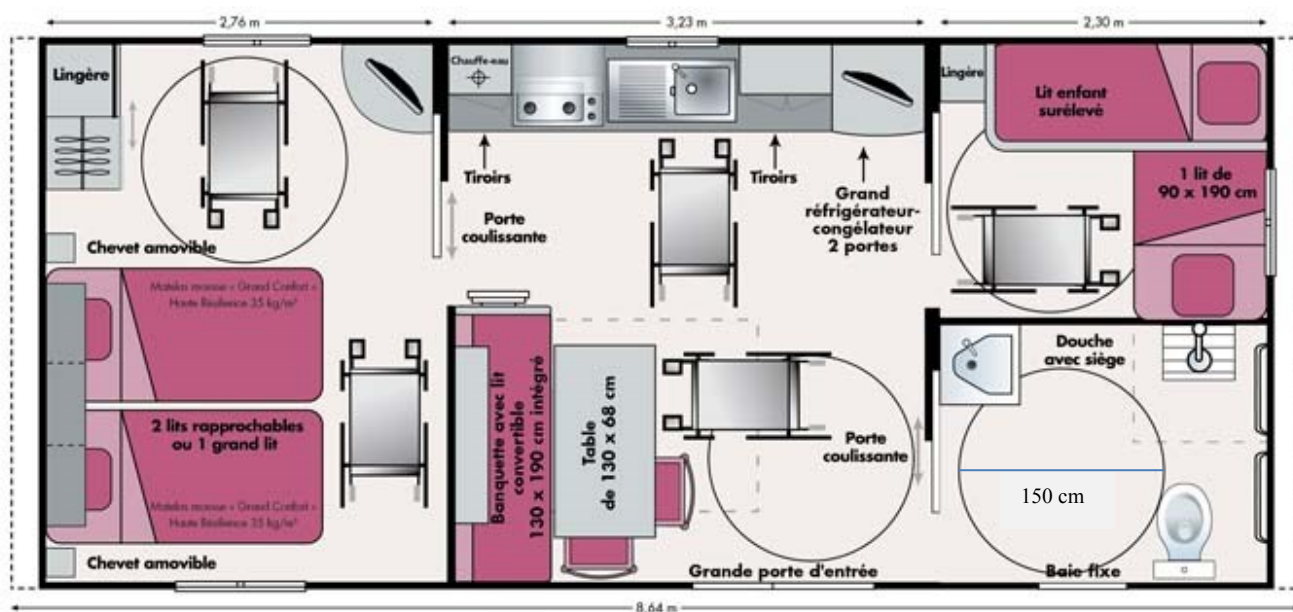
Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Un meublé de moins de 16 personnes accueillies n'est pas considéré comme ERP et n'aura pas obligation à appliquer les normes accessibilité.

Par contre, pour tous les ERP de 5^{ème} catégorie (+ de 15 personnes accueillies ou 7 mineurs en dehors de leur famille) et pour toutes les constructions neuves, il est obligatoire d'aménager le logement de façon à le rendre accessible aux personnes handicapées.

L'accessibilité concerne le chemin d'accès extérieur, la cuisine, le séjour (pièce à vivre), une chambre, un WC et une salle d'eau.

Exemple d'un meublé de tourisme de plain-pied accessible :



POUR VOUS AIDER : Direction Départementale des Territoires (DDT) – 22-26, avenue Dutac – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.69.12.12 – mail : ddt@vosges.gouv.fr

BON A SAVOIR : Si vous souhaitez aller plus loin dans la démarche d'accessibilité, vous pouvez obtenir la marque **Tourisme et Handicap**. (voir également paragraphe Commercialisation-Label)

Ce label permet de valoriser une structure dont la conception et la qualité d'accueil permettront à une personne handicapée (moteur, auditive, visuelle et/ou mentale) de profiter de son séjour dans les meilleures conditions.

POUR VOUS AIDER : Direction régionale des Entreprises de la Concurrence, de la Consommation, du travail et de l'Emploi du Grand Est – (DIRECCTE) – 1, rue du Chanoine Collin – BP 11 015 – 57036 METZ Cedex 1 – Tel : 03 54 48 20 34 - mail : chantal.cartau@direccte.gouv.fr

3. La réglementation des spas et des piscines



Les spas et les piscines sont soumis à une réglementation sanitaire :

- Il est obligatoire de procéder à une déclaration en mairie avant l'ouverture des équipements au public et de justifier du respect des normes d'hygiène et de sécurité.
- Un règlement intérieur doit être affiché de façon visible à tous les usagers.
- Comme pour les piscines publiques, ces spas sont soumis à un contrôle sanitaire mensuel assuré par l'Agence Régionale de Santé (ARS).
- De plus, l'exploitant doit surveiller quotidiennement la qualité de l'eau et effectuer une analyse 2 fois par jour : l'eau du spa doit être filtrée et désinfectée.
- Un dossier technique à jour doit être tenu à disposition des agents de l'ARS. Ce dossier contient :
 - les mesures des analyses effectuées quotidiennement ;
 - la fréquentation du spa ou de la piscine ;
 - le relevé des compteurs d'eau ;
 - toutes les observations pertinentes relatives aux vidanges, nettoyage des filtres, aux éventuels incidents, etc.
- Enfin, conformément à la circulaire du 27 juillet 2010, les spas doivent être vidangés toutes les semaines.

Qu'on dispose d'une piscine pour son usage personnel ou pour les clients d'un hébergement touristique, il convient de prévenir les risques de noyade, en particulier auprès des enfants de moins de 5 ans. Ainsi la loi du 3 janvier 2003 oblige les propriétaires de piscine privée à installer au moins 1 des 4 dispositifs de sécurité suivants et à s'assurer qu'ils soient conformes aux normes (décrets n° 2003-1389 et n° 2004-499):

Dispositifs®	Normes à respecter
Barrière de protection verrouillée	NF P90-306
Couverture de bassin	NF P90-308
Alarme de détection	NF P90-307
Abri de piscine	NF P90-309



Surveillance des légionnelles :

Les Etablissements Recevant du Public (ERP) (meublés de tourisme de + de 15 pers, hôtels, campings...) disposant d'installations collectives de production, de stockage et de distribution d'eau chaude sanitaire doivent assurer une surveillance de légionnelles.

Le gestionnaire de l'établissement doit notamment :

- avoir identifié une personne en charge du thème légionnelles
- avoir procédé à l'analyse des risques liés aux légionnelles
- tenir un fichier sanitaire permettant en particulier de tracer les opérations de surveillance et de maintenance

Ressources privées en eau :

Toute personne utilisant de l'eau de source pour son usage privé et/ou un usage dans le cadre d'une location saisonnière doit le déclarer en mairie et est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation. Il conviendra de contacter l'Agence Régionale de Santé pour mettre en place le contrôle sanitaire de l'eau.

POUR VOUS AIDER :

Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations Des Vosges (DDCSPP)
– 4 avenue du Rose Poirier – 88000 EPINAL – Tel 03.29.68.48.48 – mail : ddcspp@vosges.gouv.fr

Agence Régionale de Santé (ARS) – Délégation départementale des Vosges – 4, avenue du Rose Poirier – BP61019 – 88060 EPINAL - Tel : 03.29.64.66.70 – mail : ars-grandest-dt88-vsse@ars.sante.fr

B – LES AIDES TECHNIQUES

1. Mission de conseils/Cahier de style

Le Conseil départemental des Vosges a mis en place une mission de conseils pour les porteurs de projets d'hébergements touristiques. Un expert est missionné pour aider les porteurs de projets dans leur réflexion dans les domaines suivants :

- aménagements extérieurs et intérieurs
- développement durable et énergies renouvelables
- stratégie marketing

Pour compléter ce dispositif, le Conseil départemental des Vosges a également édité un cahier de style appelé 'Inspirations Vosges' qui donne des tendances, des astuces et des idées pratiques en terme d'aménagement, d'environnement et de décoration.



Ce livret est disponible sur simple demande auprès du Conseil départemental – Tel : 03.29.29.88.09 ou mail : ibonnard@vosges.fr

2. Le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Vosges)

Sur le terrain et sur simple demande, le C.A.U.E. propose, en amont des demandes d'autorisation administrative, un conseil architectural ou paysager gratuit et indépendant, sans tutelle ni intérêt dans la maîtrise d'œuvre, adapté à chaque cas du particulier qui souhaite construire, réhabiliter, restaurer, agrandir, transformer, aménager ... une maison, des locaux professionnels ou commerciaux, un bâtiment agricole, un gîte rural ...

Le conseil peut notamment concerner :

- la programmation du projet
- sa qualité architecturale et son insertion dans le site
- une assistance technique

POUR EN SAVOIR PLUS : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Vosges (CAUE) – 2, rue Aristide Briand – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.29.89.40 – mail : caue88@vosges.fr - site internet : www.caue88.com



3. Les espaces INFO ENERGIE

Ce service public est dédié au conseil des habitants et des porteurs de projets dans leurs choix afin de réduire leurs consommations et dépenses énergétiques. Un ou plusieurs conseillers renseignent avec objectivité sur la cohérence des projets de construction ou de rénovation, sur les solutions techniques, les choix de matériaux, les choix de chauffage adaptés à chaque situation, les aides financières...

POUR EN SAVOIR PLUS : ESPACE INFO ENERGIE CENTRE ET OUEST VOSGES – 1, rue du Souvenir – 88190 GOLBEY - Tel : 03.29.82.93.85 – mail : cov@eie-lorraine.fr
ESPACE INFO ENERGIE EST VOSGES – Maison de l'Habitat et de l'Energie du Pays de la Déodaté – 26, rue d'Amérique – 88100 SAINT DIE DES VOSGES – Tel : 03.29.56.75.18 – mail : estvosges@eie-lorraine.fr

C. LES AIDES FINANCIERES

1. Les subventions locales

Il existe des aides attribuées par certaines collectivités locales pour favoriser l'implantation de projet sur leur territoire. Pensez à vous renseigner auprès de votre mairie et de votre communauté de communes.

2. Les subventions départementales

Suite à la loi NOTRe, il n'est désormais plus possible de verser des subventions pour tous types de projets touristiques. Toutefois, la loi NOTRe précise que les aides à l'immobilier relèvent de la compétence des communautés de communes, qui peuvent déléguer cette mission au Conseil Départemental par voie de convention.

POUR EN SAVOIR PLUS : Conseil départemental des Vosges – Isabelle BONNARD
8, rue de la Préfecture – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.29.88.09 – mail : ibonnard@vosges.fr

3. Les subventions régionales

La Région Grand Est a mis en place un dispositif d'aide pour la création de meublés de tourisme haut de gamme labellisés 4 épis/4 clés.

POUR EN SAVOIR PLUS : Région Grand Est – Karine MULLER – 1 Place Gabriel Hocquard – 57036 METZ
Cedex 01 – Tel : 03.87.33.61.70 – mail : Karine.Muller@grandest.fr

D. L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE

1. Le statut

Loueur de meublé non professionnel : vous n'êtes pas inscrit au titre de cette activité au Registre du Commerce et des Sociétés.

Loueur de meublé professionnel : vous êtes inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés en qualité de loueur de meublé. Il n'est pas nécessaire d'être constitué en société. Les loyers perçus représentent une recette annuelle supérieure à 23 000 € TTC et génèrent au moins 50 % de votre revenu global.

POUR EN SAVOIR PLUS : CENTRE DE FORMALITES DES ENTREPRISES – Centre d'Affaires – 1 place du Général de Gaulle – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.33.88.88

2. Les impôts et taxes

La location en meublé, sans prestation, n'est pas assujettie à la TVA.

Les locations en meublé professionnel ou non professionnel constituent une activité commerciale et les profits qui en résultent sont passibles de **l'impôt sur le revenu** dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (B.I.C.), et non celle des revenus fonciers.

POUR EN SAVOIR PLUS : VOTRE CENTRE LOCAL DES FINANCES PUBLIQUES OU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES – 25, rue Antoine Hurault – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.69.25.25 – mail : ddfip88@dgfip.finances.gouv.fr

Et la taxe de séjour ? Elle est payée par le touriste, le loueur de meublés collecte le montant de la taxe de séjour (défini par la commune ou la communauté de communes) auprès des touristes séjournant dans l'hébergement touristique.

4. Les obligations déclaratives

Si vous êtes propriétaire d'un meublé et que vous souhaitez le louer, vous devez déclarer votre logement en mairie, qu'il soit classé ou non, par le biais du formulaire cerfa n°14004*02.

Toute personne qui omet de déclarer son logement en mairie peut être punie d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

Toutefois, lorsque le logement est votre résidence principale c'est-à-dire que vous l'occupez plus de 8 mois par an, vous n'avez pas à déclarer votre logement.

E. LA COMMERCIALISATION

1. Le classement



La loi du 22 juillet 2009 a réformé le dispositif de classement des meublés de tourisme. Cette réforme a été complétée par les dispositions de la loi du 22 mars 2012.

Le classement d'un meublé de tourisme a pour objectif d'indiquer au client le niveau de confort et de prestation de l'hébergement.

La classification va de 1 à 5 étoiles, comme pour les hôtels ou les campings. Il est attribué pour 5 ans.

Le classement est volontaire et non obligatoire.

Avantages du classement :

- Bénéficier d'un abattement fiscal de 71 % contre 50 % pour une location non classée
- Rassurer les clients par l'assurance d'un niveau de qualité reconnu par un organisme agréé
- Pouvoir bénéficier d'une meilleure communication
- Accepter les chèques-vacances
- Se démarquer des concurrents

Comment obtenir ses étoiles ?

1^{ère} étape : Je prends contact avec un organisme de contrôle dont la liste se trouve sur le site Atout France. Dans les Vosges : 2 organismes sont habilités à classer les meublés : Gîtes de France et Clévacances (coordonnées ci-dessous).

2^{ème} étape : Je reçois un professionnel qui réalise la visite de mon hébergement.

3^{ème} étape : Après la visite, l'organisme de contrôle dispose d'un mois pour transmettre le certificat de visite comportant le rapport de contrôle, la grille de contrôle et la proposition de décision de classement.

4^{ème} étape : J'ai un délai de 15 jours pour éventuellement refuser la décision. Au-delà de ce délai, le classement est acquis.

5^{ème} étape : Mon classement officiel est prononcé pour une durée de 5 ans.

POUR EN SAVOIR PLUS : GITES DE FRANCE VOSGES – 31, rue François de Neufchâteau – BP 236 – 88006 EPINAL Cedex – Tel : 03.29.35.33.38 – mail : classement@vosges-gites.com

CLEVACANCES VOSGES – 17, rue André Vitu – 88026 EPINAL Cedex – Tel : 03.29.35.62.47 – mail : clevacances8854@gmail.com

2. Les marques et labels

Le réseau Accueil Paysan :



En gîte, les paysans mettent à votre disposition une demeure confortable attenante ou à proximité de leur ferme pour un séjour à votre gré, en toute indépendance, pour une semaine ou un week-end. C'est aussi le calme, le repos, un mode de vie momentanément différent, de rencontre avec des paysans ou des ruraux vivant aux rythmes des saisons.

POUR EN SAVOIR PLUS : ACCUEIL PAYSAN – Ruaux – 91, rue du Canton de Voicieux – 88370 PLOMBIERES LES BAINS – Tel : 03.29.66.08.13 – mail : fermecornu@orange.fr

Le label Bienvenue à la ferme :



Un hébergement à la ferme, c'est l'assurance d'un cadre naturel et reposant lié à des critères d'hébergement de qualité pour faire découvrir la richesse et la diversité de l'agriculture et de ses productions. Bienvenue à la ferme est une marque nationale qui a presque 30 ans d'existence.

POUR EN SAVOIR PLUS : BIENVENUE A LA FERME – Chambre d'Agriculture des Vosges – 17, rue André Vitu – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.29.23.23 – mail : contact@vosges.chambagri.fr

Le label Clévacances :



Clévacances est le premier label de qualité généraliste pour la location saisonnière en France. Dans les Vosges, près de 220 propriétaires de meublés et de chambres d'hôtes font confiance au label à travers plus de 400 hébergements, visités tous les 3 ans pour vérifier la conformité au label.

POUR EN SAVOIR PLUS : CLEVACANCES – 17, rue André Vitu – 88026 EPINAL Cedex – Tel : 03.29.35.62.47 – mail : clevacances8854@gmail.com

Le label Fleurs de Soleil :



Reconnu par le Ministère du Tourisme, Fleurs de Soleil est un label national destiné aux meublés de tourisme classés 3 étoiles et plus. Fleurs de Soleil met l'accent sur la qualité de l'accueil et de l'hébergement.

Fleurs de Soleil est le seul label de qualité certifié ISO 9001.

POUR EN SAVOIR PLUS : FLEURS DE SOLEIL – BP 76332 – 22106 DINAN Cedex – Tel : 09 51 67 79 80 – mail : info@fleursdesoleil.fr

Le label Gîtes de France :



Gîtes de France est un label d'hébergement chez l'habitant en France et en Europe. Dans les Vosges, l'association Gîtes de France composée de près de 600 propriétaires de gîtes et de chambres d'hôtes, s'attache à promouvoir des valeurs d'accueil authentique enracinées dans le terroir vosgien.

POUR EN SAVOIR PLUS : GITES DE FRANCE VOSGES – 31, rue François de Neufchâteau – BP 236 – 88006 EPINAL Cedex – Tel : 03.29.35.33.38 – mail : developpement@vosges-gites.com

Le label Gîtes Panda



Le label 'Gîte Panda' a été créé par le WWF-France en 1993, dans le cadre d'un partenariat associant le WWF-France, la Fédération des Parcs Naturels Régionaux, les Parcs Nationaux de France et la Fédération des Gîtes de France.

Le label 'Gîte Panda' s'appuie sur 4 piliers :

- Protection de la nature : les jardins sont de véritables refuges pour la faune et la flore
- Eco-habitat : matériaux sains et naturels utilisés pour la rénovation du bâti, dispositifs à économie d'énergie...
- Eco-citoyenneté : tri des déchets, compost, produits d'entretien biodégradables...

POUR EN SAVOIR PLUS : GITES DE FRANCE VOSGES – 31, rue François de Neufchâteau – BP 236 – 88006 EPINAL Cedex – Tel : 03.29.35.33.38 – mail : developpement@vosges-gites.com

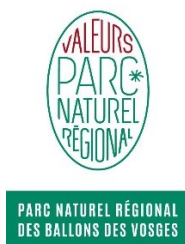
La marque Tourisme et Handicap :



La marque apporte une garantie d'un accueil efficace et adapté aux besoins indispensables des personnes handicapées (handicap auditif, mental, moteur, visuel). Elle permet de donner une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances ou de loisirs.

POUR EN SAVOIR PLUS : Direction régionale des Entreprises de la Concurrence, de la Consommation, du travail et de l'Emploi du Grand Est – (DIRECCTE)– 1, rue du Chanoine Collin – BP 11 015 – 57036 METZ Cedex 1 – Tel : 03 54 48 20 34 - mail : chantal.cartau@direccte.gouv.fr

La marque Valeurs Parc naturel régional



La marque 'Valeurs Parc naturel régional' est une marque collective simple unique et commune à tous les Parcs naturels Régionaux. Elle peut être attribuée à des propriétaires de meublés de tourisme situés dans le Parc Naturel régional des Ballons des Vosges qui respectent les 3 valeurs de la marque, à savoir :

- Respect de l'environnement et des patrimoines culturels
- Dimension humaine et sociale
- Attachement au territoire

POUR EN SAVOIR PLUS : PARC NATUREL REGIONAL DES BALLONS DES VOSGES – 1 cour de l'Abbaye – 68140 MUNSTER – Tel : 03 89 77 90 20 – mail : info@parc-ballons-vosges.fr

Autres labels :

- **La Clef verte** : récompense les gîtes, hotels, campings pour leur dynamisme en matière d'environnement
- **L'écolabel européen** : seul label écologique officiel européen utilisable et reconnu dans tous les pays membres de l'Union Européenne
- **Ecogîte** : cette qualification est attribuée qu'aux hébergements labellisés Gîtes de France et s'engageant dans une démarche de Haute Qualité Environnementale

3. Astuces pour mieux commercialiser

- Etre référencé dans votre office de tourisme local : les offices de tourisme assurent la promotion des hébergements de leur territoire via leur brochure et leur site internet.
- Avoir son propre site internet avec un formulaire de réservation.
- Adhérer à une centrale de réservation
- Etre présent sur des sites internet ciblés en veillant à tenir à jour vos plannings de réservation si besoin, en intégrant des photos et des vidéos de qualité et en rédigeant un descriptif précis de votre hébergement.
- Réserver un accueil chaleureux : mettez à disposition une bouteille d'eau fraîche locale de préférence (Vittel ou Contrex) ou un produit régional (bonbons des Vosges, petits crus...).
- Constituer un fichier-client avec les coordonnées mail des internautes qui vous ont fait une demande, qui sont venus 1 fois dans votre hébergement et les clients fidèles en qualifiant leur profil (âge, CSP, famille/couple/amis...) dans un but d'adapter vos petites attentions en fonction du type de clientèle accueilli. Le fichier-client permet d'informer des disponibilités de votre gîte, d'envoyer des photos différentes suivant les saisons et de garder le contact afin de faire venir ou revenir vos hôtes.
- Pratiquer des tarifs promotionnels sur les périodes de basse saison.
- Intégrer un coffret-cadeau (wonderbox, smartbox...)

Ce document a été réalisé par le Conseil Départemental des Vosges.



Date de mise à jour : Janvier 2020

